



PUTUSAN

Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Negeri Bondowoso yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

SARI, umur 43 tahun, Agama Islam, pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat Sumandi Jaya RT.040 RW.019, Kecamatan Ciasem, Kabupaten Subang, Provinsi Jawa Barat. dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bakti Ongko Wiyono, S.H., M.H., advokat beralamat/berkantor di jalan Abdul Wahid RT.008 RW.006, Badean-Bondowoso, email baktiongkodanrekan@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di bagian Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bondowoso pada tanggal 4 Oktober 2022 dengan nomor register 126/REG 16/Pdt.G/2022/PN Bdw, sebagai Penggugat;

L a w a n :

1. **DRA. DJUMIJAH TAVVIJATIN**, bertempat tinggal di Desa Taal RT. 004 RW. 002, Kecamatan Tapen, Bondowoso, sebagai Tergugat;
2. **DEVINA DEESKA FEBRIYANTI**, bertempat tinggal di Desa Taal RT. 004 RW. 002, Kecamatan Tapen, Bondowoso, sebagai Turut Tergugat I;
3. **DORINDA RYAN JANAPRIYA**, bertempat tinggal di Desa Taal RT. 004 RW. 002, Kecamatan Tapen, Bondowoso, sebagai Turut Tergugat II;

Dalam hal ini Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memberikan kuasa kepada Haryono S.H., dan kawan-kawan, advokat beralamat/berkantor di jalan Jalan Pelita No. 56 B, Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso, email haryonohrc@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di bagian Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bondowoso pada tanggal 22 Agustus 2022 dengan nomor register 99/REG 16/Pdt.G/SKH/08/2022/PN Bdw;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

Halaman 1 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 3 Agustus 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bondowoso pada tanggal 3 Agustus 2022 dalam Register Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw serta telah mengajukan perbaikan/perubahan gugatan pada tanggal 13 Oktober 2022, mengajukan gugatan dengan alasan-alasan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah tanah dan bangunan yang terletak di RT.004 RW.002, Desa Taal, Kecamatan Tapen, Kabupaten Bondowoso sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 914/Desa Taal, terbit tanggal 27 November 2017, Surat Ukur tanggal 31 Oktober 2017, luas 470 M², atas nama SARI, dengan batas-batas:

Utara : Jalan Desa;

Selatan : Munifa;

Timur : Munifa;

Barat : Beli/Timah;

2. Bahwa PENGGUGAT memperoleh tanah dan bangunan tersebut berdasarkan jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor. 123/2017 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) YOYOK JALU SANTOSO, S.STP., M.M., antara PENGGUGAT sebagai Pembeli dengan Alm. SUDONO (suami TERGUGAT) dan TERGUGAT sebagai Penjual yang mana Penjual pernah mengajukan gugatan wanprestasi atas kekurangan pembayaran pembelian ke Pengadilan Negeri Bondowoso dengan Perkara Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bdw sampai tingkat Kasasi dengan amar putusan:

MENGADILI

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. SUDONO alias DONO bin DEMO (almarhum), dan 2. DRA. DJ. TAVVIJATIN, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
3. Bahwa dengan demikian PENGGUGAT telah memenuhi kewajiban atau prestasi sebagai Pembeli terhadap Penjual, maka sepatasnya tidak ada lagi beban bagi PENGGUGAT untuk menerima dan

Halaman 2 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw



menguasai obyek jual beli berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 914/Desa Taal;

4. Bahwa namun sejak Putusan Kasasi sampai gugatan ini diajukan, TERGUGAT sebagai Penjual tidak bersedia menyerahkan tanah dan bangunan obyek jual beli tersebut, dengan demikian TERGUGAT tidak memenuhi kewajiban sebagai Penjual yang baik sehingga telah melakukan perbuatan wanprestasi;

5. Bahwa perbuatan TERGUGAT nyata-nyata menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT baik secara materiil karena jika disewakan selama 9 bulan x Rp. 2.000.000,- sebesar Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah), maupun kerugian secara imateriil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana PENGGUGAT uraikan diatas, bersama ini PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bondowoso cq. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah tanah dan bangunan yang terletak di RT.004 RW.002, Desa Taal, Kecamatan Tapen, Kabupaten Bondowoso sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 914/Desa Taal, terbit tanggal 27 November 2017, Surat Ukur tanggal 31 Oktober 2017, luas 470 M², atas nama SARI, dengan batas-batas:
Utara : Jalan Desa;
Selatan : Munifa;
Timur : Munifa;
Barat : Beli/Timah;
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Memerintahkan TERGUGAT atau siapa saja yang menempati atau menguasai obyek jual beli berupa tanah dan bangunan yang terletak di RT.004 RW.002, Desa Taal, Kecamatan Tapen, Kabupaten Bondowoso sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 914/Desa Taal, terbit tanggal 27 November 2017, Surat Ukur tanggal 31 Oktober 2017, luas 470 M², atas nama SARI, dengan batas-batas:
Utara : Jalan Desa;
Selatan : Munifa;

Halaman 3 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Munifa;

Barat : Beli/Timah;

untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, baik dan aman tanpa beban apapun, bila perlu dengan bantuan Pengadilan dan Kepolisian;

5. Menghukum TERGUGAT mengganti kerugian kepada PENGGUGAT berupa:

- Kerugian Materiil sebesar Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah);

- Kerugian Imateriil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan Negeri Bondowoso berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Subronto, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bondowoso, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 September 2022, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya terdapat perbaikan gugatan pada tanggal 13 Oktober 2022;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN PENGGUGAT

CACAT FORMIL ;

Halaman 4 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw



Adapun gugatan penggugat dikategorikan cacat formil sebagaimana kami uraikan sebagai berikut :

1. Bahwa dalam gugatannya penggugat dalam perkara *a- quo* menggunakan Pasal 1238 KUHPerduta: *"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"*.

2. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerduta sebagaimana di sebutkan di atas, tergugat dan para turut tergugat tidak pernah lalai atau ingkar janji terhadap penggugat ;

Bahwa oleh karena tergugat dan para turut tergugat tidak pernah melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap penggugat, maka gugatan penggugat dalam perkara *a- quo*, dapat di kategorikan cacat formil ;

II. PERUBAHAN GUGATAN PENGGUGAT CACAT FORMIL ;

Yang kami sampaikan sebagai berikut :

1 Bahwa perbaikan penggugat yang di sampaikan oleh kuasa hukumnya pada tanggal 13 Oktober 2022, dalam perubahannya :

DALAM POSITA

Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat Hak Kepemilikan (SHM) No. 914/Desa Taal, terbit tanggal 27 November 2017, surat ukur tanggal 31 Oktober 2017, luas 470 M2, atas nama SARI ;

Di ubah menjadi

Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat Hak Kepemilikan (SHM) No. 914/Desa Taal, terbit tanggal 27 November 2017, surat ukur tanggal 31 Oktober 2017, luas 470 M2, atas nama SARI, dengan batas – batas

Utara : Jalan Desa

Selatan : Munifa

Timur : Munifa

Barat : Beli/Timah

DALAM PETITUM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 914/Desa Taal, terbit tanggal 27 November 2017, Surat Ukur tanggal 31 Oktober 2017, luas 470 M², atas nama SARI adalah sah milik PENGGUGAT;

Diubah menjadi,

Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah tanah dan bangunan yang terletak di RT 004 RW 002 Desa Taal, Kecamatan Topen, kabupaten Bondowoso sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 914/Desa Taal, terbit tanggal 27 November 2017, Surat Ukur tanggal 31 Oktober 2017, luas 470 M², atas nama SARI, dengan batas-batas:

Utara : Jalan Desa ;

Selatan : Munifa ;

Timur : Munifa ;

Barat : Beli/Timah

Memerintahkan TERGUGAT atau siapa saja yang menempati atau menguasai obyek jual beli berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 914/Desa Taal, terbit tanggal 27 November 2017, Surat Ukur tanggal 31 Oktober 2017, luas 470 M², atas nama SARI untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, baik dan aman tanpa beban apapun, bila perlu dengan bantuan Pengadilan dan Kepolisian;

Diubah menjadi,

Memerintahkan TERGUGAT atau siapa saja yang menempati atau menguasai obyek jual beli berupa tanah dan bangunan yang terletak di RT 004 RW 002 Desa Taal, Kecamatan Topen, kabupaten Bondowoso sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 914/Desa Taal, terbit tanggal 27 November 2017, Surat Surat Ukur tanggal 31 Oktober 2017, luas 470 M², atas nama SARI, dengan batas – batas :

Utara : Jalan Desa ;

Selatan : Munifa ;

Timur : Munifa ;

Barat : Beli/Timah

untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, baik dan aman tanpa beban apapun, bila perlu dengan bantuan Pengadilan dan Kepolisian ;

Halaman 6 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw



Bahwa perubahan dalam perkara a- quo oleh kuasa penggugat sudah melampaui posita dan potitum dalam gugatan, sehingga perubahan yang demikian bertentangan dengan pasal 127 Rv. Yang berbunyi :*"Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah pokok gugatannya"*.

Kemudian menurut M. Yahya Harahap, SH.,¹ dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", pada halaman 98 dan 100, menjelaskan pembatasan perubahan gugatan secara kasuistik (sebab-sebab) berdasarkan praktik peradilan, perubahan gugatan yang dilarang diantaranya sebagai berikut:

a. Tidak Boleh Mengubah Materi

Pokok Perkara

Salah satu variabel yang merupakan sisi lain dari istilah pokok perkara adalah istilah materi pokok perkara. Jadi dilarang perubahan gugatan atau tuntutan yang menimbulkan akibat terjadinya perubahan materi pokok perkara. Penegasan ini terdapat dalam Putusan MA No. 547 K/Sip/1973 yang menyatakan: *perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan pokok gugatan, oleh karenanya harus ditolak.*

b. Tidak Mengubah Posita

Gugatan

Gugatan tidak dibenarkan jika terjadi perubahan yang mengakibatkan perubahan posita gugatan. Larangan ini, dikemukakan dalam Putusan MA No. 1043 K/Sip/1971 yang menyatakan: *"Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal hal itu tidak mengakibatkan perubahan posita, dan pihak tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri."*

III. GUGATAN PENGGUGAT

ERROR IN PERSONA ;

Bahwa gugatan penggugat salah subyek yang ditarik sebagai tergugat dalam perkara a- quo, dikarenakan tergugat tidak menguasai obyek sengketa,

IV. GUGATAN PENGGUGAT

ERROR IN OBJECTO



Bahwa gugatan penggugat dalam perkara a- quo, salah obyek, dikarenakan obyek yang ditempati oleh para turut tergugat yaitu rumah dan pekarangan persil No. 54 Blok D.1 kohir No. C. 1019 luas 580 M2, terletak di Desa Taal, kecamatan Tapen Kab. Bondowoso, bukanlah obyek yang dimaksud oleh penggugat ;

**V. GUGATAN PENGGUGAT
KABUR ;**

Bahwa tergugat dan para turut tergugat, tidak faham dengan maksud dan tujuan gugatan penggugat pada posita 3 ;

Bahwa berdasarkan eksepsi sebagaimana di uraikan di atas, mohon kepada Pengadilan Negeri Bondowoso melalui Majelis Hakim yang menangani perkara a quo, menyatakan gugatan penggugat di tolak atau setidak tidaknya tidak dapat diterima. (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA/KONVENSI

Bahwa Tergugat , Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, menolak dengan tegas dalil dalil Gugatan Penggugat, kecuali diakui kebenarannya oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Bahwa dalam eksepsi sebagaimana di uraikan di atas, mohon di kutip kembali dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban pada pokok perkara ini ;

Adapun jawaban Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam pokok perkara kami sampaikan sebagai berikut :

1. Menanggapi dalil gugatan para penggugat pada posita 1, sebagai berikut:

Bahwa tidak benar gugatan penggugat pada posita I, yang mengklaim memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 914/Desa Taal, terbit tanggal 27 November 2017, Surat Surat Ukur tanggal 31 Oktober 2017, luas 470 M², atas nama SARI, dikarenakan obyek tersebut salah alamat, yang benar adalah para turut tergugat menempati obyek tanah dan bangunan persil No. 54 Blok D.1 kohir No. C. 1019 luas 580 M2, terletak di Desa Taal, kecamatan Tapen Kab. Bondowoso, dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Jalan Desa ;
Selatan : Dofik ;
Timur : Munifa ;
Barat : B. Beli ;

Halaman 8 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw



2. Menanggapi dalil gugatan para penggugat pada posita 2, sebagai berikut:

Bahwa tidak benar gugatan penggugat pada posita 2, yang memperoleh tanah dan bangunan dari akta jual beli No. 123/2017, oleh pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS) YOYOK Jalu santoso, S.STP.MM antara Penggugat dan Tergugat, yang mengacu pada putusan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bdw, dikarenakan akta jual beli No. 123/2017, maupun Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bdw, adalah tanah dan bangunan persil No. 54 Blok D.1 kohir No. C. 1019 luas 580 M2, terletak di Desa Taal, kecamatan Tapen Kab. Bondowoso, dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Jalan Desa ;
Selatan : Dofik ;
Timur : Munifa ;
Barat : B. Beli ;

3. Menanggapi dalil gugatan penggugat pada posita 3 dan 4, sebagai berikut :

Gugatan penggugat pada posita 3, tergugat dan para turut tergugat, tidak faham maksud dan tujuan gugatan penggugat, kemudian dalam posita 4, penggugat menuduh tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, padahal tergugat tidak pernah lalai atau ingkar janji terhadap penggugat, kemudian tidak ada perintah yang sah menurut hukum bahwa para turut tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan kepada penggugat, bahwa para turut tergugat menguasai tanah dan bangunan persil No. 54 Blok D.1 kohir No. C. 1019 luas 580 M2, terletak di Desa Taal, kecamatan Tapen Kab. Bondowoso, dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Jalan Desa ;
Selatan : Dofik ;
Timur : Munifa ;
Barat : B. Beli ;

Sebagai ahli waris dari almarhum Soedono berdasarkan surat wasiat ;

4. Menanggapi dalil gugatan penggugat pada posita 5, sebagai berikut :

Bahwa oleh karena tergugat dan para turut tergugat, tidak pernah melakukan wanprestasi terhadap penggugat, dengan demikian tergugat

Halaman 9 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw



dan para turut tergugat tidak menimbulkan kerugian materiil terhadap penggugat, sehingga permintaan ganti rugi penggugat patut di abaikan ;

DALAM GUGAT REKONVENSI :

1. Bahwa, dalam Perkara ini yang semula disebut sebagai tergugat dan Para Turut Tergugat Konvensi mohon disebut juga sebagai Para Penggugat Rekonvensi dan yang semula di sebut sebagai penggugat konvensi mohon juga di sebut Tergugat Rekonvensi;

2. Bahwa Segala apa yang telah termuat dalam Eksepsi dan jawaban tergugat dan Para para Turut Tergugat konvensi diatas, mohon dikutip kembali dalam gugat rekonvensi ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Gugat balik/Rekonvensi ini seluruhnya ;

3. Bahwa almarhum SUDONO (laki-laki) meninggal dunia di desa TAAL kecamatan Tapen Kabupaten Bondowoso, selama hidupnya menikah dengan seorang perempuan bernama Dra. DJUMIJAH TAVVIJATIN dan dikarunia 2 (dua) orang anak bernama :

1. DEVINA DEESKA FEBRIYANTI S.pd, perempuan, umur 29 Tahun;

2. DORINDA RYAN JANAPRIYA, laki- laki, umur 23 Tahun ;

4. Bahwa selama perkawinannya almarhum SUDONO dengan Dra. DJUMIJAH TAVVIJATIN berhasil membeli tanah dan bangunan yang samapai saat ini dikuasai oleh DEVINA DEESKA FEBRIYANTI S.pd, dan DORINDA RYAN JANAPRIYA selama 26 Tahun ;

5. Bahwa tanah dan bangunan milik almarhum SUDONO tersebut diperoleh dari hasil jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 196/JB/TPN/IX/1996 Persil No. 54 Blok D.1 Kohir No. C.1019 Luas 580 m2 dengan batas batas :

Sebelah utara : Jalan Desa ;

Sebelah Timur : Pekarangan Munifa ;

Sebelah Selatan : Pekarangan dofik ;

Barat : Pekarangan B. Beli ;

yang terletak di Desa TAAL Kecamatan Tapen Kab. Bondowoso ;

6. Bahwa menurut ketentuan Pasal 830 KUHPdata, para penggugat rekonvensi adalah sah sebagai ahli waris dari almarhum SUDONO yang memiliki tanah dan bangunan berdasarkan Akta Jual

Halaman 10 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli No. 196/JB/TPN/IX/1996 Persil No. 54 Blok D.1 Kohir No. C.1019

Luas 580 m2 dengan batas batas :

Sebelah utara : Jalan Desa ;

Sebelah Timur : Pekarangan Munifa ;

Sebelah Selatan : Pekarangan dofik ;

Barat : Pekarangan B. Beli ;

yang terletak di Desa TAAL Kecamatan Tapen Kab. Bondowoso ;

7. Bahwa oleh karena para penggugat rekonsensi sah sebagai ahli waris dari almarhum SUDONO, maka para penggugat rekonsensi sah pula menguasai tanah dan bangunan pekarangan Persil No. 54 Blok D.1 Kohir No. C.1019 Luas 580 m2 tersebut ;

Bahwa sebagaimana eksepsi, jawaban konvensi dan gugat rekonsensi sebagaimana telah kami urai diatas, mohon kepada Pengadilan Negeri Bondowoso melalui majlis hakim yang menangani perkara *a quo*, berkenan memutus perkara ini sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat dan para turut tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan penggugat *Error In Persona*, tidak jelas, kabur atau *obscuur libel*,

DALAM POKOK PERKARA / KONVENSI

Menyatakan gugatan penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*),

DALAM GUGAT REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah para penggugat rekonsensi menguasai tanah dan bangunan berdasarkan Akta Jual Beli No. 196/JB/TPN/IX/1996 Persil No. 54 Blok D.1 Kohir No. C.1019 Luas 580 m2 dengan batas batas :
Sebelah utara : Jalan Desa ;
Sebelah Timur : Pekarangan Munifa ;
Sebelah Selatan : Pekarangan dofik ;
Barat : Pekarangan B. Beli ;
Sebagai ahli waris dari almarhum SUDONO ;

SUBSIDAIR :

Halaman 11 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw



Dan apabila majlis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya dalam persidangan yang adil serta tiada memihak (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Fotokopi Akta Jual Beli No. 123/2017 a.n. Sari, diberi Tanda P.1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 914 dengan Surat Ukur tanggal 31-10-2017 No. 00145/Taal/2017 Luas 470 M2, atas nama SARI diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Bersama Tanggal 29 Maret 2019 antara Sudono sebagai pihak Pertama dengan Sari sebagai pihak kedua, diberi Tanda P.3;
4. Fotokopi Kwitansi Pembayaran pelunasan Rumah Milik Sudono yang terletak di Desa Taal, Rt 04/Rw 02, Kecamatan tapen, Kab.Bondowoso, No Akta 196/JB/Tpn/IX/1996petok C 1019.P.54-DJ, diberi Tanda P.4;
5. Fotokopi Turunan Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso, Perkara Perdata No. 4/Pdt.G/2020/PN Bdw tanggal 30 Juli 2020, diberi tanda P.5;
6. Fotokopi Turunan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, Perkara Perdata No.679/Pdt/2020/PT Sby tanggal 25 November 2020, diberi tanda P.6;
7. Fotokopi Turunan Putusan Mahkamah Agung, Perkara Perdata No.2170 K/Pdt2021 tanggal 6 Oktober 2021, diberi tanda P.7;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut

1. Saksi MOHAMMAD HOIRUL, disumpah dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat terdapat permasalahan tentang pelunasan pembayaran rumah dan tanah oleh



Penggugat kepada Sudono (Orang tua Tergugat dan para Turut Tergugat);

- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena menjadi saksi dalam pelunasan pembayaran rumah dan tanah;
- Bahwa kwitansi pembayaran rumah tersebut ditandatangani sendiri oleh Sudono dan saksi ikut tanda tangan sebagai saksi dalam kwitansi tersebut;
- Bahwa setahu saksi pembayaran rumah dan tanah tersebut telah lunas;
- Bahwa permasalahan mengenai pelunasan pembayaran rumah dan tanah tersebut sudah pernah diperkarakan di pengadilan sebelumnya;
- Bahwa rumah dan tanah yang dimaksud berada di Desa Taal-Bondowoso yang berada di pinggir jalan;
- Bahwa yang menempati rumah dan tanah tersebut adalah Para Tergugat;

2. Saksi ICUK SUGIARTO, disumpah dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat terdapat permasalahan tentang pelunasan pembayaran rumah dan tanah oleh Penggugat kepada Sudono (Orang tua Tergugat dan para Turut Tergugat);
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena menjadi saksi dalam pelunasan pembayaran rumah dan tanah;
- Bahwa kwitansi pembayaran rumah tersebut ditandatangani sendiri oleh Sudono dan saksi ikut tanda tangan sebagai saksi dalam kwitansi tersebut;
- Bahwa setahu saksi pembayaran rumah dan tanah tersebut telah lunas;
- Bahwa permasalahan mengenai pelunasan pembayaran rumah dan tanah tersebut sudah pernah diperkarakan di pengadilan sebelumnya;
- Bahwa saksi juga menjadi saksi pada perkara terdahulu;
- Bahwa rumah dan tanah yang dimaksud berada di Desa Taal-Bondowoso yang berada di pinggir jalan;
- Bahwa rumah saksi berada tidak jauh dari objek sengketa;

Halaman 13 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menempati rumah dan tanah tersebut adalah Para Tergugat;

Menimbang bahwa Para Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat kematian No. 472.12/298/430.11.10.3/2021 tanggal 13 April 2021 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Taal, diberi tanda T.1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk No. 3511104502650001 atas nama Dra. Djumijah Tavvijatin, diberi tanda T.2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk No. 3511105702930001 dan Akta Kelahiran atas nama Devina Deeska Febriyanti, S.Pd, diberi tanda T.3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk No. 3511102311990001 dan Akta Kelahiran atas nama Dorinda Ryan Janapriya, diberi tanda T.4;
5. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3511101005011546 atas nama Kepala Keluarga Sudono, diberi tanda T.5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Waris tanggal 02 November 2022, diberi tanda T.6;
7. Fotokopi dari Fotokopi Akta Jual Beli No. 196/Jb/Tpn/IX/1996 tanggal 19 September 1996, diberi tanda T.7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 atas nama Sudono, diberi Tanda T.8;
9. Fotokopi Penegasan Konversi yang diterbitkan oleh kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah, terletak di Jawa Timur, tanggal 3 September 1970, diberi tanda T.9;
10. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso, No. 4/Pdt.G/2020/PN Bdw tanggal 30 Juli 2020, diberi tanda T.10;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Para Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut

1. Saksi EDDY SOESANTO, disumpah dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat terdapat permasalahan tentang rumah yang ditinggali oleh Para Tergugat yang terletak di Desa Taal-Bondowoso yang memiliki batas-batas:

- Utara berbatasan dengan Jalan Desa;

Halaman 14 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Timur berbatasan dengan Muarpa;
- Selatan berbatasan dengan P.Las;
- Barat berbatasan dengan B.Zain;
- Bahwa Sudono adalah orang tua dari Para Tergugat;
- Bahwa jarak antara rumah saksi dengan objek sengketa sekitar lima ratus meter;
- Bahwa Sudono sekarang telah meninggal dunia;
- Bahwa Sudono pernah menjabat sebagai Kepala Desa Taal selama dua periode;
- Bahwa objek sengketa sekarang ditinggali oleh Para Tergugat dan Bu Titik;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut telah dijual atau belum;
- Bahwa permasalahan mengenai rumah tersebut pernah disengketakan di pengadilan sebelumnya namun putusannya saksi tidak tahu;

2. Saksi MISDUN, disumpah dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat terdapat permasalahan tentang rumah yang ditinggali oleh Para Tergugat yang terletak di Desa Taal-Bondowoso yang memiliki batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan Jalan Desa;
 - Timur berbatasan dengan Mucipa;
 - Selatan berbatasan dengan Tima;
 - Barat berbatasan dengan B. Tik;
- Bahwa luas tanah tersebut lima ratus delapan puluh meter persegi;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut sudah bersertipikat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut telah dijual atau belum;
- Bahwa Sudono adalah orang tua dari Para Tergugat;
- Bahwa jarak antara rumah saksi dengan objek sengketa sekitar tiga ratus meter;
- Bahwa Sudono sekarang telah meninggal dunia;
- Bahwa Sudono pernah menjabat sebagai Kepala Desa Taal selama dua periode;

Halaman 15 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw



- Bahwa objek sengketa sekarang ditinggali oleh Para Tergugat dan Bu Titik;
- Bahwa permasalahan mengenai rumah tersebut pernah disengketakan di pengadilan sebelumnya;
- Bahwa saksi menjadi saksi pada perkara terdahulu;

Menimbang, bahwa Majelis tidak melaksanakan pemeriksaan setempat dikarenakan sampai batas waktu yang ditentukan, Para Pihak tidak membayar biaya pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut dimuka;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut ternyata Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat cacat formil;
2. Perubahan gugatan Penggugat cacat formil;
3. Gugatan Penggugat *error in persona*;
4. Gugatan Penggugat *error in objecto*;
5. Gugatan Penggugat kabur;

Menimbang, bahwa dari eksepsi tersebut Majelis menilai yang harus dipertimbangkan terlebih dahulu adalah mengenai eksepsi salah objek atau *error in objecto* terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi salah objek tersebut Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mendalilkan:

“Bahwa gugatan penggugat dalam perkara a- quo, salah obyek, dikarenakan obyek yang ditempati oleh para turut tergugat yaitu rumah dan pekarangan persil No. 54 Blok D.1 kahir No. C. 1019 luas 580 M2, terletak di Desa Taal, kecamatan Tapen Kab. Bondowoso, bukanlah obyek yang dimaksud oleh penggugat.”

Halaman 16 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw



Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, Majelis telah menyarankan Para Pihak untuk melakukan pemeriksaan setempat mengenai objek perkara tersebut. Namun sampai batas waktu yang telah ditentukan ternyata Para Pihak tidak ada yang melakukan pembayaran atas biaya pemeriksaan setempat. Ditambah pula pernyataan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam catatan persidangan pada aplikasi *e-court* Mahkamah Agung menyatakan tidak memerlukan pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa tentang pemeriksaan setempat diatur pada Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 7 tahun 2001. Pada SEMA tersebut diatur mengenai kaidah hukum perlunya dilakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa. Menurut SEMA tersebut:

“bahwa perkara-perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat dieksekusi (*Non executable*) karena objek perkara atas barang-barang tidak bergerak (misalnya: sawah, Tanah Pekarangan dan sebagainya) tidak sesuai dengan diktum putusan, baik mengenai letak, luas, batas-batas maupun situasi pada saat dieksekusi akan dilaksanakan, sebelumnya tidak pernah dilakukan Pemeriksaan Setempat atas Obyek Perkara.”

Menimbang, bahwa masih dalam SEMA tersebut menjelaskan:

1. Mengadakan Pemeriksaan Setempat atas objek perkara yang perlu dilakukan oleh Majelis Hakim dengan dibantu oleh Panitera Pengganti baik atas inisiatif Hakim karena merasa perlu mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara maupun karena diajukan ekspesi atau atas permintaan salah satu pihak yang berperkara.

Dari ketentuan tersebut Majelis menilai pemeriksaan setempat atas objek sengketa dapat dilakukan atas inisiatif Hakim serta dapat juga atas inisiatif Para Pihak yang dituangkan dalam eksepsi maupun permintaan langsung;

Menimbang, bahwa berdasarkan aturan tersebut dan dihubungkan dengan jawaban Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi ternyata mendalilkan eksepsi mengenai salah objek. Maka Majelis menilai terdapat permintaan pemeriksaan setempat. Namun sampai batas waktu yang telah ditentukan ternyata Para Pihak tidak melakukan pembayaran biaya pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa dalam menilai suatu objek sengketa sudah sesuai sehingga tidak termasuk salah objek, Majelis harus menilainya atau mencocokkan antara data dalam gugatan maupun jawaban dengan data fisik atau lapangan terhadap objek sengketa. Hal tersebut dilakukan agar menjadi

Halaman 17 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

titik tolak munculnya persangkaan Hakim yang dapat digunakan sebagai alat bukti dalam pemeriksaan perkara terkait. Sehingga apabila perkara ini memerlukan eksekusi kelak, proses eksekusinya tidak mengalami kebuntuan dikarenakan objeknya yang salah ataupun terdapat pihak ketiga yang merasa haknya dilanggar;

Menimbang, bahwa dikarenakan tidak dilakukan pemeriksaan setempat dalam perkara ini, tentunya berakibat Majelis tidak dapat menilai apakah suatu objek sengketa itu salah atau tidak;

Menimbang, bahwa berpedoman pada prinsip kehati-hatian dalam memutus serta SEMA nomor 7 tahun 2001 maka Majelis berpendapat dikarenakan tidak dilakukan pemeriksaan setempat pada perkara a quo maka mengakibatkan tidak memenuhi ketentuan pasal 153 HIR dan SEMA nomor 7 Tahun 2001 tersebut. Dengan demikian Majelis berpendapat eksepsi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tentang salah objek patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dikarenakan salah satu eksepsi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dikabulkan, maka eksepsi lainnya sudah tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dikarenakan eksepsi diterima, oleh karena itu pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi serta gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaraad);

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa dikarenakan gugatan konvensi sudah dinyatakan tidak dapat diterima maka secara *mutatis mutandis* gugatan rekonvensi yang sifatnya mengikut dalam gugatan konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima. Pendapat Majelis Hakim didasari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 913 K/Pdt/1995, tanggal 15 Januari 1998 yang mengatakan apabila gugatan Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, dengan sendirinya gugatan Rekonvensi dan Intervensipun harus dinyatakan tidak dapat diterima (Bunga Rampai Makalah Hukum Acara Perdata, halaman 84, MARI Tahun 2004);

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI:

Menimbang, bahwa gugat rekonvensi ada karena adanya gugat konvensi, artinya gugat rekonvensi bersifat assesoir sehingga keberadaan

Halaman 18 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw



formal gugat reconvensi sangat tergantung pada gugat konvensi. Disamping itu salah satu maksud diadakannya gugat reconvensi adalah untuk adanya menghemat biaya sehingga biaya-biaya yang timbul dalam gugat reconvensi, seluruhnya digantungkan dalam biaya-biaya dalam gugat konvensi, dengan kata lain biaya gugat reconvensi sudah termasuk biaya sebagaimana yang disebut dalam gugat konvensi. Karenanya barang siapa yang dihukum untuk membayar biaya perkara dalam gugatan konvensi maka ia juga akan menanggung biaya dalam reconvensi yang jumlahnya sesuai dengan yang tercantum dalam gugat konvensi;

Menimbang, bahwa dikarenakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima maka posisi Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi adalah dipihak yang kalah dan berdasarkan pasal 181 HIR maka biaya perkara yang timbul haruslah dibebankan kepada pihak yang kalah tersebut. Dengan demikian cukup beralasan bagi Majelis untuk menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Mengingat, pasal 153 HIR, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 dan Peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Reconvensi;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaraad*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Reconvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaraad*);

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp930.000,00 (sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah);

Halaman 19 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bondowoso, pada hari Selasa, tanggal 24 Januari 2023, oleh kami: TRI DHARMA PUTRA, S.H., sebagai Hakim Ketua, RANDI JASTIAN AFANDI, S.H., dan I GEDE SUSILA GUNA YASA, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan pada hari Kamis tanggal 26 Januari 2023, Oleh Hakim Ketua dan Hakim Anggota tersebut dalam sidang terbuka untuk umum dengan dibantu oleh MARTHEN BENU, S.H., Panitera pada Pengadilan Negeri Bondowoso dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. RANDI JASTIAN AFANDI, S.H.
S.H,

TRI DHARMA PUTRA,

2. I GEDE SUSILA GUNA YASA, S.H.

Panitera,

MARTHEN BENU, S.H.

Biaya-biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Biaya ATK	: Rp.	100.000,00
3. Biaya Penggandaan gugatan	: Rp.	20.000,00
4. Biaya Panggilan	: Rp.	680.000,00
5. PNPB Panggilan	: Rp.	40.000,00
6. Biaya Sumpah	: Rp.	40.000,00
7. Materai Putusan	: Rp.	10.000,00
8. Redaksi Putusan	: Rp.	10.000,00 +
Jumlah	Rp.	930.000,00

Halaman 20 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah)

Halaman 21 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2022/PN Bdw

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)